

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0706242

שינוי בהוראות בניה בחלקה 8 בגוש 16580 בנצרת

צפון

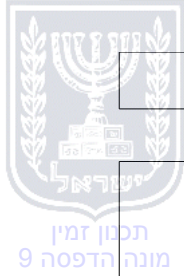
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2019

להפקיד את התכנית

29/07/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקש שינוי בהוראות וזכויות הבניה . מבוקש הגדלת אחוזי הבניה ושינוי במספר יח"ד וקווי הבניה להסדרת חריגת בניה ולמתן לגיטימציה לבניה קיימת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה בחלקה 8 בגוש 16580 בנצרת
	ומספר התכנית		

מספר התכנית	211-0706242
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.514 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נצרת

קואורדינאטה X

226972

קואורדינאטה Y

735072

1.5.2 תיאור מקום

באזור המערבי לנצרת בשכונת כרם א סאחב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כרם א סאחב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16580	מוסדר	חלק		8, 18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
211-0294975	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחומה בלבד, וכל יתר הוראות תכנית 211-0294975 ממשיכות לחול.	7670	4178	11/01/2018
10701 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10701. הוראות תכנית ג/ 10701 תחולנה על תכנית זו.	5666	2840	21/05/2007
18352 גנ/	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחומה בלבד, וכל יתר הוראות תכנית גנ/18352 ממשיכות לחול.	6346	1577	22/12/2011



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/07/2019	מוחמד בסול	10: 42 09/07/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד עבאס			נצרת	(1)	46			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3001.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	arch1bssol@gmail.com
	מודד	רבאח ספדי	649		נצרת	(2)		04-6560793	04-6560793	rabahsafadi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי הבניה.

תוספת יח"ד

הגדלת גובה המבנה

קביעת הוראות הבניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

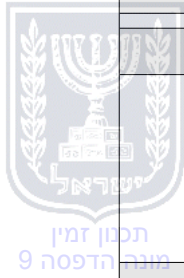
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	514	100
סה"כ	514	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	522.86	100
סה"כ	522.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למגורים ולשטחי מסחר. - תותר הקמת בתי מגורים ומסחר, משרדים מוסכים פרטיים ומשותפים לחניות רכב, חניות וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי והכל בתנאי לתכנון כניסה נפרדת לבתי העסק. הקומה האחרונה תשמש כשטח משותף לרווחת הדיירים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
-תנאי למתן היתר בניה בתכנון כניסה נפרדת לשימושים המסחריים , וחניה בהתאם לתקן עבור אופי השימוש. - תובטח נגישות לבעלי מוגבלויות לשימושים המסחריים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות		שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	15.5 (1)	5	72	310	60	40	210	514	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)				30		15	15	514	1	מסחר	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה ללא חריגה מסך אחוז הבניה המותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15.5 מ' ממפלס הכניס ו 2.5 מ' לעליית גג.

ו-5.5 מ' לקומות שרות מתחת לקומת כניסה.

(2) ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה.

(3) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון השטח המשותף לרווחת הדיירים

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני - מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור

6.3

חשמל

לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה הינו מסירת תיאום בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה.

